

# SALGSOPPGAVE



## **ANDELSLEILIGHET EIDSVOLL MOSLØYFA 28, 2072 DAL**

**MARKEDSVERDI KR. 1.250.000,- LÅNEVERDI KR. 1.050.000  
ANDEL FELLESGJELD KR. 753.873,-. SAMLET KJØPESUM  
KR. 2.003.873,-. + OMK. KR. 860,-. MARKEDSVERDI  
AVHOLDT AV GUNNAR MÅRDALEN, 23.03.2018.**

**Henvendelse:**

**Advokatfirmaet FARI**

**Storgt. 6, 2050 Jessheim, tlf.: 63934520 Faks.: 63934529**

**Org.nr. 871470502**

**E-post: [eiendom@advokat-fari.no](mailto:eiendom@advokat-fari.no)**

# SALGSOPPGAVE

**Oppdragsgiver:** Øvre Romerike tingrett – sak nr. 17-130592TVA-OVRO  
**Oppdrags- ansvarlig:** Advokat Kristen S. Fari, Storgt. 6 (2. etg.), 2050  
Jessheim

**Postadresse:** Storgata 6, 2050 Jessheim

**Eiendommens  
adresse:**

Mosløyfa 28D, 2072 Dal

**Betegnelse:**

Org.nr. 988 23 4141, andel nr. 4 i Mosløyfa Borettslag. (Gnr. 92 bnr. 674)

**Bebyggelsen:**

Boligen er en del av Mosløyfa Borettslag og ligger i etablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger samt rekkehus og leilighetsbygg. Borettslaget består av 20 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger.

**Beliggenhet.**

Beliggende i Mosløyfa som er del av Bjørnsrud Skog, Mohagen, et nyere, etablert boligfelt på Dal. Området består i hovedsak av leiligheter, tomannsboliger og eneboliger i rekke. Gangavstand til barnehager, barneskole, Kiwi dagligvare, kiosk og offentlig kommunikasjon. Ca. 3 km til Råholt senter med forretninger, banker, post, apotek, mm. Det åpnet i 2014 nytt Amfi senter på Råholt med over 50 forretninger. På Råholt ligger også ungdomsskolen, idretts- og svømmehall. Ca. 15 min med bil til Jessheim som byr på de fleste fasiliteter med kulturhus, storsenter, spisesteder, etc. Ca. 15 min med bil Eidsvoll sentrum. Togstasjon på Dal hvor det er god forbindelse til/fra Oslo. Bussholdeplass i gangavstand fra leiligheten hvor det ofte går buss til/fra Jessheim og Eidsvoll med videre forbindelse til Gardermoen, Lillestrøm og Oslo. Det tar ca 10 min med bil til Gardermoen og ca 40 min til Oslo.

**Adkomst:**

**Fra Oslo:**

Kjør E6 nordover og ta av til Råholt. Kjør inn mot sentrum og ta 1. vei til høyre mot Dal. Følg denne ca. ca. 450 m og ta inn til høyre, Mosvingen, følg denne ca. 150 m da ligger leilighetsbygget på høyre hånd.

**Tomt:**

6.900,0 kvm. Felleseiendommen har asfalterte veier, opparbeidet grøntområde med beplantning og prydbusker.

**Reg. planer:**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

**Vei/vann/avløp:**

Offentlig

**Byggeår:**

2006

**Ferdigattest:**

Det foreligger ferdigattest datert 06.10.2006.

<b>Standard:</b>	<p><b>Overflater på innvendige gulv</b> Parkett, belegg og fliser.</p> <p><b>Overflater på innvendige vegger</b> MDF-plater og fliser på bad. <b>Overflater på innvendig himling</b> Tak-ess.</p>
<b>Byggemåte:</b>	<p><b>Grunn og fundamenter, generelt</b> Betong, antatt på fast grunn eller stabile masser.</p> <p><b>Yttervegger</b> Yttervegger over grunnmur av bindingsverk med utvendig liggende panel.</p> <p><b>Takkonstruksjoner</b> Pulttak i trekonstruksjoner</p> <p><b>Vinduer</b> Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen fra byggeår.</p>
<b>Areal bolig:</b>	<p><b>Totalt bruttoareal 80 kvm</b></p> <p><b>Totalt bruksareal 73 kvm</b></p> <p><b>Totalt primærrom 69 kvm</b></p> <p><b>Totalt sekundærrom 4 kvm</b></p>
<b>Inneholder:</b>	<p><b><u>2. etg.:</u></b> . Gang, 2 soverom, bad/wc, stue med utgang til balkong. Leiligheten disponerer bod på ca. 5 kvm. ved inngangsparti.</p> <p><b><u>Kjøkken:</u></b> Hvit glatt kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin.</p> <p><b><u>Bad:</u></b> Bad med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.</p>
<b>Oppvarming:</b>	Pipe med antatt mulighet for montering av ildsted. Varmekabler på bad.
<b>Forsikring:</b>	Boligen er forsikret i IF, polisnr. SP5872227
<b>Styreleder:</b>	Anne-Kristin Banken, Mosløyfa 5A, Tlf.: 996 99 582
<b>Forretningsfører:</b>	Boligbyggelaget Romerike (BORI) Tlf.: 63 89 02 00
<b>Fellesutgifter pr. måned:</b>	Kr. 5.807,- pr. måned som inkluderer forretningsfører, kommunale avgifter, utv. vedlikehold, bygningsforsikring, tils. kr. 2.550,-, renter IN-lån kr. 1.351,- + avdrag kr. 1.906,-.
<b>Diverse:</b>	Andel fellesgjeld kr.753.873,- ifølge forretningsfører som er Boligbyggelaget Romerike (Bori) Tlf.: 63 89 02 00. Andel formue kr. 45.898,-. Boligen er tilknyttet sikringsfond. Det er forkjøpsrett i borettslaget, både internt og for eksterne medlemmer i BORI. Det er ikke tillatt med hund eller katt, uten samtykke fra styret.

**Spesifikasjon av lån:**Lånenummer 60018014281, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats pr. 14.02.2018: 2.15%

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo pr. 14.02.2018: 13.672.604

Andel av saldo: 753.873

Første termin/avdrag: 30.12.2016 – siste termin 30.12.2042

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling fellesgjeld (INordning). Innkrevde à kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr. 50.000,-) av andel fellesgjeld 4 ganger pr. år - pr. 30/3, 30/6, 30/9 OG 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned.

**Ligningsverdi:**

Som primærbolig kr. 509.199,- for 2016

Som sekundærbolig kr. 1.629.438,- for 2016 i følge Skatteetaten

**Verditakst:**

Kr. 1.250.000,-

**Lånetakst:**

Kr. 1.050.000,- Avholdt den 22.03.2018 av takstmann Gunnar Mårdalen

**Total kjøpesum  
v/kjøp til takst**

**inkl. fellesgjeld:**

Kr. 2.003.873,-

**Lov om hvit-**

**vasking:**

Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

**Omkostninger for kjøper:** - **Tinglysningsgebyr til staten ved overføring av hjemmel kr. 430,-**

- **Tinglysningsgebyr for hver pantobligasjon kr. 430,-  
kjøper må tinglyse på eiendommen.**

**Med forbehold om endring av gebyrsatser.**

**Eierskiftegebyr:**

Betales av selger med kr. 5.650,-.

**Overtagelse:**

Etter nærmere avtale.

**Spesielle forhold:**

**Salget er et tvangssalg og kjøper har således begrenset adgang til å påberope mangler. Etter tvfl. § 11-39 vil en mangel foreligge når:**

- a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Inngitt bud er bindende for budgiver i minimum 6 uker. (Med partenes samtykke kan bud med bindingstid ned til 2 uker aksepteres).

Kjøperen bærer utgiftene ved tiltredelse av eiendommen, for eksempel til rydding og rengjøring.

**Oppgjør:**

For øvrig vises til de opplysninger som fremgår av vedlagte takst  
Kjøpesummen skal betales pr. oppgjørsdag som er tre måneder fra den dag bud forelegges for rettighetshavere og namsretten for stadfestelse. Betalingsplikten inntre likevel ikke før to uker etter at stadfestelses- kjennelsen er rettskraftig. Kjøpesummen blir å innbetale til advokat Kristen S. Fari's klientkonto 9054.05.28577.

**Henvendelse:**

Adv. Kristen S. Fari, tlf. 63934520 - E-post: [eiendom@advokat-fari.no](mailto:eiendom@advokat-fari.no)